Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 17 декабря 2013 г. N 03-04-07/55742**

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц сумм, полученных от продажи земельных участков, образовавшихся при разделе одного земельного участка, и сообщает следующее.

Согласно [п. 17.1 ст. 217](consultantplus://offline/ref=30B86E794B89FAC555C76DEE27A955A8BEB91A0E6049C2F9D2A504ECD56B16331316E8717D26jEL5H) Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи земельных участков и долей в них, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Согласно [п. 1 ст. 11.4](consultantplus://offline/ref=30B86E794B89FAC555C76DEE27A955A8BEB81E026447C2F9D2A504ECD56B16331316E8757822E59Bj3L4H) Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. При этом на основании [ст. 219](consultantplus://offline/ref=30B86E794B89FAC555C76DEE27A955A8BEB91A0E6047C2F9D2A504ECD56B16331316E8757822E598j3LDH) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

[Пунктом 9 ст. 12](consultantplus://offline/ref=30B86E794B89FAC555C76DEE27A955A8BEB91A0E6342C2F9D2A504ECD56B16331316E8757823E09Bj3L1H) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В этой связи, поскольку при разделе земельного участка возникают новые объекты права собственности, которым присваиваются новые кадастровые номера, а данный объект прекращает свое существование, срок нахождения в собственности образованных при таком разделе земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц следует исчислять с даты регистрации вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Директор Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

И.В.ТРУНИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 24 мая 2013 г. N 03-04-07/18572**

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже земельного участка и в соответствии со [ст. 34.2](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E71389F580654721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB67F2EA30D6s0MCH) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с [п. 1 ст. 11.2](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E71389D5E0555721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB67F3sEMAH) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из них земельных участков.

Согласно [п. п. 1](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E71389D5E0555721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB67F6sEMAH) и [2 ст. 11.5](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E71389D5E0555721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB67F6sEM9H) Земельного кодекса при выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков, а земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах. При этом при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок.

Таким образом, образуемые при выделении земельные участки относятся к категории вновь образованных и не являются частями измененного земельного участка.

В соответствии с [п. 2 ст. 8.1](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E7138995D0358721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB64F6sEMDH) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

На основании [ст. 131](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E7138995D0358721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB67F2E932D8s0MDH) Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В этой связи для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц срок нахождения в собственности вновь образованного при выделе земельного участка следует исчислять с даты государственной регистрации прав на него в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с [пп. 1 п. 1 ст. 220](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E71389D5E0354721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB65F7E3s3MAH) Кодекса вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного указанным подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

[Пунктом 1 ст. 11.5](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E71389D5E0555721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB67F6sEMAH) Земельного кодекса и [п. 2 ст. 252](consultantplus://offline/ref=B77D3922E956E9171814C29E5A91851E7138995D0358721A71DD8DA2E77CBA14DD1CCB67F2EA30DDs0MDH) Гражданского кодекса предусмотрено, что только участник долевой собственности вправе осуществить выдел своей доли из общего имущества.

Таким образом, поскольку выдел земельного участка возможен только в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, сумма дохода, полученного от продажи выделенного земельного участка, может быть уменьшена на сумму документально подтвержденных расходов на приобретение доли, которая в дальнейшем была выделена из земельного участка.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН